

## РОССИЙСКИЙ РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ: ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ

В последние годы наблюдается заметный интерес к рынку недвижимости и вопросам правового регулирования оборота недвижимого имущества. Рынок недвижимости в России пережил период становления, и в настоящее время имеется возможность проанализировать развитие экономической и правовой мысли в области оборота недвижимого имущества. Сегодня самый рискованный и соответственно самый прибыльный – растущий рынок недвижимости.

Развитие рынка недвижимости представляет собой сложный многоступенчатый процесс создания нового продукта – объекта недвижимости. В целом этот процесс включает в себя подбор команды участников проекта, исследование рынка, маркетинг, проектирование, строительство, финансирование, бухгалтерский учет, управление имуществом. Это вид деятельности, где требуются сравнительно крупные инвестиции с длительным циклом, и где произведенный продукт длительное время может создавать регулярный поток денежной массы.

В России происходит активное формирование и развитие рынка недвижимости и все большее число граждан, предприятий и организаций участвует в операциях с недвижимостью. Недвижимость является главным предметом обсуждения при приватизации государственной и муниципальной собственности, при аренде нежилых помещений, при покупке и продаже жилых помещений.

Появился слой новых владельцев недвижимости, как в сфере личного потребления, так и во многих сферах предпринимательской деятельности. Образовались коммерческие структуры, действующие на рынке недвижимости. Основными участниками рынка недвижимости являются биржи недвижимости, генеральные подрядчики, в лице строительных организаций, ипотечные банки, организации по регистрации права на недвижимость, а также организации по управлению государственной недвижимостью и формированию кадастровых дел на объекты недвижимости, риэлтеры, страховые компании, фирмы-ассесоры (оценщики-недвижимости), фирмы-инвесторы и другие участники. В большинстве своем не требуется специальных разрешений на занятия деятельностью на рынке недвижимости, так в настоящее время, для того чтобы оказывать риэлтерские услуги, не нужно никаких специальных разрешений на занятие данной деятельностью, что, впрочем, было не всегда.

Явным серьезным недостатком процесса развития рынка недвижимости следует считать отсутствие единого комплексного подхода к регулированию рынка недвижимости. Развитие рынка недвижимости является весьма капиталоемкой деятельностью, поэтому любое развитие данной области обычно касается вопросов финансирования и инвестиций и правового регулирования. Рынки ипотечного кредитования в регионе все еще непрозрачны. Общедоступной информации о данном виде кредитования явно недостаточно. Кроме того, нет систем обмена информацией по ипотечному рынку, в том числе ценовой информации, списка заемщиков. Очень трудно также получить своевременные и точные данные о рынке ипотечных ценных бумаг, так как выпущенные бумаги мало котируются на бирже. Большинство сделок осуществляют частные компании.

На государстве лежит конституционная обязанность обеспечить защиту собственности (ст. 8 Конституции РФ). Это определяет наличие публично-правового интереса в нормальном функционировании рынка, защите прав его участников. Однако рынок недвижимости обладает определенными особенностями, которые обусловлены спецификой предмета сделок купли-продажи недвижимых вещей, их индивидуально-неповторимыми особенностями, так установлена форма публичного контроля за

совершаемыми с недвижимыми вещами сделками и переходом прав на недвижимость – институт государственной регистрации сделок с недвижимостью и прав на недвижимое имущество.

На сегодняшний день все больше возрастает необходимость эффективного регулирования деятельности в сфере недвижимости, которая во многом определяет состояние и динамику рынка недвижимости – одного из базовых элементов рыночной экономики. Представляется достаточно очевидным утверждение, что регулирование столь важного сектора экономики должно осуществляться с помощью нормативно-правовых актов, с тем, чтобы отношения на рынке недвижимости были понятными и в то же время предопределяемыми по своим последствиям.

Российский рынок недвижимости несколько раз кардинально менялся в течение последних десятилетий. В 1993 – 1995 гг. – стало развиваться строительство жилых домов при этом отступление от существующих стандартных проектов жилых помещений, т.е. можно построить новую квартиру. Также для данного периода характерно строительство индивидуальных домов, что стало одной из примет первых лет реформ. Между тем уже в 1995 г. коттеджное строительство переживало кризис перепроизводства. В 1997 – 1999 гг. – имело место развитие долевого строительства. Можно приобрести квартиру значительно дешевле, если вносить денежные средства на начальной стадии строительства. 2002 – 2004 гг. – появляется ипотечное кредитование.

Рынок земли реально начал складываться после 2000 г., а с принятием в 2001 г. Земельного кодекса Российской Федерации – он значительно расширился. На сегодня образовались, хотя нигде и не закреплены документально, следующие виды недвижимости: жилая недвижимость, коммерческая недвижимость, загородная недвижимость, инвестиционная недвижимость, земельные участки. При этом наиболее развитым сегментом рынка недвижимости остаются жилые помещения. В стране сложились первичный и вторичный рынок жилых помещений. К первичному рынку относят обычно приватизацию жилья и его строительство.

Рост рынка жилья непосредственно связан с ростом рынка жилищного финансирования. Текущие макроэкономические условия нашей страны неблагоприятны для увеличения спроса и оживления рынка жилищного финансирования: низкие доходы граждан, высокая стоимость "квадратных метров", значительные ставки по кредитам, ограничивают доступ населения к рынку жилья. Замедление прироста населения непосредственно влияет на снижение спроса, как на рынке жилья, так и в сфере жилищного финансирования. Поэтому нужно формировать новый спрос на жилищное финансирование у работающей части населения. Компания, сосредоточенные на строительстве жилья, заняты в своем большинстве решением проблем, которые возникают как следствие изменений в законодательстве, регулирующем жилищное строительство. Однако есть важные тенденции, которые в будущем повлияют на развитие этого сегмента. Отмечается рост количества предложений к инорегиональным подрядчикам на подрядные работы в другие субъекты РФ. Пока это разовые контракты, но тенденция привлечения на локальные рынки подрядчиков из других регионов налицо.

Другая перспектива в сегменте жилищного строительства – это переход ряда компаний от точечной застройки в основном в центре города к комплексной застройке территорий, но в этом случае необходимо участие достаточно крупных, обладающих серьезным капиталом строительных компаний, и необходима поддержка муниципальных органов. Необходимым условием развития этой тенденции является налаживание механизма финансирования строительства инженерных коммуникаций к территориям комплексной застройки.

Строительство недвижимости стало в настоящее время одним из наиболее динамично развивающихся секторов экономики. На сегодняшний день строительные компании начинают переходить на прозрачные стандарты ведения бизнеса или хотя бы задумываться о них. Участники рынка отмечают, что в рамках общего оздоровления

экономики страны и наведения с порядка во многих ее отраслях, изменятся в положительную сторону правила деятельности в секторе недвижимости. В частности, рынок станет более цивилизованным и открытым с юридической точки зрения. Конечно, не стоит рассчитывать, что действующие участники строительного рынка позволят беспрепятственно выходить на рынок своим потенциальным конкурентам.

Так, строительный рынок Урала с 2004 г. продолжает развиваться, и самый высокий прирост отмечается у компаний, специализирующихся на строительстве жилищной и коммерческой недвижимости.

Увеличение эффективности в сфере промышленного строительства связано с необходимостью и преимуществами образования крупных холдинговых структур, способных реализовывать проекты «под ключ». Также можно отметить, что на рынке промышленного строительства, происходит существенный рост финансирования государственных инфраструктурных объектов. С учетом высокой вероятности роста финансирования крупных инфраструктурных проектов из средств федерального бюджета и стабилизационного фонда большие перспективы развития появляются у компаний, занятых промышленным строительством.

В настоящее время в секторе недвижимости разворачивается деятельность отечественных и зарубежных инвесторов, для которых имеет большое значение приобретение гарантированных прав пользования землей и правовая защита их интересов. Можно отметить, что уже достаточно устойчиво стал формироваться спрос на рынке недвижимости. Особенностью рынка недвижимости является то, что его главные действующие лица, которые руководствуются различными соображениями. Для одних мотивами являются социально-бытовые факторы (как правило, материальные затруднения). Для тех, кто покупает, – экономическо-политические (уверенность в том, что инвестиции в недвижимость выгодны в настоящий момент). В этом смысле рынок недвижимости может служить своеобразным индикатором политической стабильности в государстве.

**Н.Н. Симко  
Екатеринбург**

### **РЕЗУЛЬТАТ ВЛИЯНИЯ СОВРЕМЕННЫХ ТЕХНОЛОГИЙ НА ЭФФЕКТИВНОСТЬ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ МАТЕРИАЛЬНЫХ РЕСУРСОВ: ЭКОНОМИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ<sup>982</sup>**

Использование материальных ресурсов на промышленном предприятии, являющихся основной долей формирования материальных затрат в себестоимости продукции, неразрывно связано с их источником получения.

Как правило, все затрачиваемые материальные ресурсы в процессе добычи сырья или производства готовой продукции получены при использовании невозобновимых природных ресурсов.

Проблема невозобновимых ресурсов в экономической литературе всегда занимала видное место. Классиками этого направления можно считать У. Джевонса (Jevons W.S., 1865), Л. Грея (Gray L.C., 1914) и Х. Хотеллинга (Hotelling H., 1931). Однако, если ранее «ресурсные» проблемы находились на периферии научных интересов, то сейчас они заняли одно из центральных мест<sup>983</sup>.

<sup>982</sup> Статья написана с использованием новых научных разработок государственного научного центра РФ-ОАО «Уральский институт металлов» и некоторых промышленных предприятий, предоставленных к рассмотрению на IV международном конгрессе, выставке «Вейстэк 2005» и на специализированной выставке «Экология. Техноген - 2006».

<sup>983</sup> Экономика природных ресурсов/ А.Эндрес. И. Квернер : Пер. под научн.ред.Н. Пахомовой, К. Рихтера. – 2-е изд. – СПб. : Питер, 2004. – С. 26.